

TOP:

Viernheim, den 5. Juni 2020

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.282-2
Diktatzeichen:	Ju/Bz
Drucksache:	VL-83-2020/XVIII
Anlagen:	1. Begründung 2. Planzeichnung
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	keine
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	15.06.2020	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	23.06.2020	
Stadtverordnetenversammlung	26.06.2020	

Beschlussvorlage

27. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/ Am Alten Weinheimer Weg“)

- 1. Änderungsbeschluss zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Viernheim**
- 2. Beschluss des Entwurfes**
- 3. Beteiligungsbeschluss der Offenlage**

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen, den Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“ zu ändern (27. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11.800 m² und umfasst den Bereich nördlich der Walter-Gropius-Allee und östlich der L3111/Am Alten Weinheimer Weg. Er wird begrenzt:

- im Norden durch die Walter-Gropius-Allee,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes, Gemarkung Viernheim, Flur 62, Nr. 46/2
- im Westen durch die Straße „Am Alten Weinheimer Weg“
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes, Gemarkung Viernheim, Flur 62, Nr. 68.

Der räumliche Geltungsbereich der 27. Änderung ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss der 27. Änderung des FNP ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB ist weiterhin ortsüblich bekanntzumachen, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Aufgrund der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“, u.a. zur Sicherung attraktiver Gewerbeflächen, hat die Änderung des Flächennutzungsplans eine Umwandlung der Flächendarstellung „Sportzentrum Ost geplant“ in „Gewerbliche Baufläche“ zum Inhalt.

Gemäß Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Für den Geltungsbereich stellt der FNP „Sportzentrum Ost geplant“ dar. Das Planungsziel, die Umsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets, entspricht somit nicht dem FNP. Dadurch wird eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes für einen deutlich untergeordneten Anteil der Fläche „Sportzentrum Ost, geplant“ notwendig (Parallelverfahren, gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat daher Ziel und Zweck, in ihrem Geltungsbereich Flächen für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zu sichern. Aufgrund der Lage zur A659 und der L3111 wird keine Eignung für eine wohnbauliche Nutzung gesehen. Durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzung sollen stark emittierende Gewerbe ausgeschlossen werden.

Gleichzeitig ist beabsichtigt Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen, Amüsierbetriebe usw.) und Wettbüros, Läden mit der Nutzung Sex-Shop, sonstige Gewerbebetriebe mit der Nutzung Bordell auszuschließen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, insbesondere z.B. auch von Wettbüros und Spielhallen, aber auch von Amüsierbetrieben u.ä., soll einer Verschlechterung der Standortbedingungen von Büroflächen und Dienstleistung, aber auch der Verringerung der Aufenthaltsqualität vorgebeugt werden.

Der Ausschluss von Sex-Shops unterbindet z.B. den Verkauf von pornografischen Sexartikeln, der mit dem Begriff des Wohnens nicht vereinbar ist. Eine unzumutbare Störung der Wohnnutzung kann dadurch verhindert werden. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sex-Shops soll die städtebauliche Entwicklung von Viernheim gesteuert werden. Es soll erreicht werden, dass die städtebaulichen Negativwirkungen wie Lärmbelästigungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr und z.B. alkoholisierte Besucher, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch störende Reklame verhindert werden und die Erhaltung des Gebietscharakters gefördert wird.

Auch der Ausschluss von sonstigen Gewerbebetrieben mit der Nutzung Bordell dient den oben genannten Zielen.

Aufstellung im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB)

Da durch die vorliegende Planung der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, kann der Plan, analog zum Bebauungsplan, im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB aufgestellt werden.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in der Abwägung eingestellt. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.